



ROMANIA
JUDETUL IASI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ȘIPOTE



PROIECT DE HOTĂRÂRE NR 64 din 15 aprilie 2016

privind însusirea și aprobarea Raportului de evaluare numărul 217/1/30/03/2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietati imobiliare pentru imobilul care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iasi, compus din teren în suprafața de 1017 mp. și construcția C1 având o suprafață construită la sol de 458 mp. amplasat în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote, în vederea stabilirii prețului de vânzare ;

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art. 120 și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 8 și 9 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 20 și 21 din Legea cadru a descentralizării nr. 195/2006;
- d) art. 7 din Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- d) art. 81 alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;
- e) prevederile art 129, alin (2) litera d), alin (4) litera c) și ale alin (7) litera n) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr 57 din 5 iulie 2019 privind Codul administrativ ,
- f) prevederile art 290 , art 354 , art 355 , art 364 alin (1) , din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr 57 din 5 iulie 2019 privind Codul administrativ ,
- g) art. 863 litera a) și art 1650 Codul civil;

Ținând cont de :

Procesul verbal de predare lucrare – Raport de evaluare proprietati imobiliare Comuna Șipote, emis de Matei Iuliana – Birou expert tehnic judiciar și expertiza evaluator proprietati imobiliare, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 2552/31/03/2026.

Raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliară funciară pentru imobilul care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iasi, compus din teren în suprafața de 1017 mp. și construcția C1 având o suprafață construită la sol de 458 mp. amplasat în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote, în vederea stabilirii prețului de vânzare având numărul 217/30/03/2026, emis de Matei Iuliana – Birou expert tehnic judiciar și expertiza evaluator proprietati imobiliare, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 2552/1/31/03/2026;

Ținând seama de :

Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șipote nr. 82 din 08 iulie 2025 privind trecerea din domeniul public al Comunei Șipote în Domeniul Privat al comunei Șipote a suprafeței de 1017 mp., situată în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote, jud. Iași, amplasată în T 23, CC 694, pe care se află amplasată construcția C1- construcții administrative și social cultural având o suprafață de 458 mp., imobil identificat cu număr cadastral 61682, înscris în Cartea Funciară 61682 a Comunei Șipote;

Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șipote nr. 47 din 30 martie 2026 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor mobile și imobile care alcătuiesc Domeniul privat al Comunei Șipote, județul Iași;

Încheierea de intabulare numărul 14006/10.07.2025 a OCPI Iasi – BCPI Harlau privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al Comunei Șipote, a imobilului identificat cu număr cadastral 61682, înscris în Cartea Funciară 61682 a Comunei Șipote;

Luând în considerare că :

Imobilul identificat cu număr cadastral 61682, compus din teren în suprafață de 1017 mp. și o construcție C1, identificată cu număr cadastral 61682 –C1, înscrisă în inventar ca „Cămin cultural Chișcăreni”, construită în anul 1972, este o construcție a fostului CAP Chișcăreni, care cu foarte mult timp în urmă, aproximativ acum 30 ani, a fost utilizată pentru organizarea de diverse evenimente, respectiv nunti, botezuri.

Această construcție nu mai este utilizată de foarte mult timp, afându-se într-o stare avansată de degradare. Datorită faptului că acoperișul s-a autodemolat în totalitate apa, ninsoarea, înghețul precum și alte tipuri de fenomene meteorologice pătrund în interiorul acesteia accelerând degradarea pereților și a fundației.

Construcția „Cămin cultural Chișcăreni” constituie un pericol, aceasta putând să se prăbușească în orice moment.

Imobilul „Cămin cultural Chișcăreni” în prezent nu mai este funcțional și nu mai deservește un serviciu public, acesta nemaiputând fi utilizat în scopuri publice fără investiții majore. Având în vedere starea avansată de degradare și lipsa perspectivei reabilitării din fonduri publice, propunem valorificarea prin vânzare;

Menționăm faptul că imobilul nu este utilizat în prezent în scopuri administrative sau sociale și nu face obiectul unor proiecte de investiții publice în perioada următoare, nu este necesar pentru desfășurarea activităților administrației publice locale și nu este prevăzut pentru alte utilizări publice în strategia de dezvoltare locală;

Luând act de :

Referatul de aprobare (ca instrument de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre) semnat de către inițiatorul proiectului – Domnul Puiu Constantin, înregistrat sub numărul 392 din 15/04/2026, privind însusirea și aprobarea Raportului de evaluare numărul 217/1/30/03/2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietati imobiliare pentru imobilul care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iași, compus din teren în suprafața de 1017 mp. și construcția C1 având o suprafață construită la sol de 458 mp. amplasat în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote, în vederea stabilirii prețului de vânzare, raport întocmit în baza art. 136, alin (8) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

Raportul de specialitate întocmit de compartimentul de resort, înregistrat sub numărul 393 din 15/04/2026, potrivit căreia se propune Consiliului Local Șipote privind însusirea și aprobarea Raportului de evaluare numărul 217/1/30/03/2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietati imobiliare pentru imobilul care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iași, compus din teren în suprafața de 1017 mp. și construcția C1 având o suprafață construită la sol de 458 mp. amplasat în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote, în vederea stabilirii prețului de vânzare, raport întocmit în baza art. 136, alin (8) lit.b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ; ;

În temeiul prevederilor art. 196 alin.(1) lit.a) și art. 243 alin.(1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Consiliul Local al Comunei Șipote, întrunit în ședința ordinară, adoptă prezenta hotărâre:

Art.1.(1) Se însușește Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 217/1/30/03/2026 întocmit de expert evaluator ANEVAR, Matei Iuliana – Birou expert tehnic judiciar și expertiza evaluator proprietati imobiliare, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se stabilește prețul de vânzare a terenului în suprafață de 1017,00 mp, situat în sat Chișcăreni, Str Principală, înscris în C.F. nr. 61682 nr. cadastral - 61682, în sumă de 18.149,00 lei.

(3) Se stabilește prețul de vânzare a construcției în suprafață de 458,00 mp, situat în sat Chișcăreni, Str Principală, înscris în C.F. nr. 61682-C1 nr. cadastral – 61682-C1, în sumă de 91.851,00 lei.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează compartimentul financiar contabil, administrare patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului, care vor înregistra în evidența financiar – contabilă și în inventarul domeniului privat al comunei, toate modificările intervenite, ca urmare a adoptării prezentei hotărâri.

Art.3. Secretarul comunei Șipote va face cunoscut public prin afisare prevederile prezentei hotărâri, un exemplar îl va înainta Primarului Comunei Șipote, compartimentului financiar contabil, impozite și taxe, administrare patrimoniu, un exemplar îl va comunica Institutiei Prefectului - Județul Iași, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării, pentru exercitarea atribuțiilor prevăzute la art. 252 alin (1) lit. c) și ale art. 255 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și se aduce la cunoștință publică în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale și se va aduce la cunoștință publică prin afișare pe pagina de internet a Primăriei comunei Șipote, www.primariasipote.ro, eticheta „Monitorul oficial local, Secțiunea -, Hotărârile Autorității deliberative,,

Inițiator al proiectului de hotărâre ,

**Primar,
Constantin PUIU**



**Vizat pentru legalitate
Secretar al Comunei Șipote
Mariana URSU**

**MATEI I. IULIANA – BIROU EXPERT TEHNIC JUDICIAR SI EXPERTIZA
EVALUATOR PROPRIETATI IMOBILIARE**

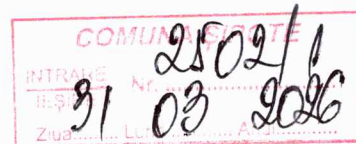
Nr. ord.reg.com/an: 4080-10513/2000

C.I.F 23039980

Tel: 0757229648

Email: iuliana_matei07@yahoo.ro

Nr.217/1/30.03.2026



RAPORT DE EVALUARE

**PROPRIETATE IMOBILIARĂ -TEREN INTRAVILAN CURȚI
CONSTRUCȚII- 1017,00MP, CĂMIN CULTURAL- 458,00 MP,
SAT CHIȘCĂRENI, COMUNA ȘI POTE, NR CADASTRAL
61682, JUDETUL IAȘI**

Proprietar : **COMUNA ȘI POTE DOMENIUL PRIVAT**

Client : **COMUNA ȘI POTE**

Utilizator desemnat : **COMUNA ȘI POTE**

Evaluator ANEVAR : **MATEI IULIANA**

Data evaluării : 30.03.2026



Iuliana

Cuprins

Rezumatul evaluării	2
Capitolul 1. Termenii de referință a evaluării	5
Identificarea și competența evaluatorului	5
Identificarea clientului și utilizatorilor desemnați	6
Scopul evaluării	6
Identificarea proprietăților imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate. Situația juridică	6
Tipul valorii estimate	7
Premisele valorii	7
Data evaluării	8
Documente necesare pentru efectuarea evaluării	12
Natura și sursa informațiilor utilizate	12
Ipoteze și ipoteze speciale	9
Restricții de utilizare, distribuire sau publicare	10
Declararea conformității evaluării cu SEV	11
Capitolul 2. Prezentarea datelor	12
Identificarea proprietății și descrierea juridică	12
Descrierea situației juridice	14
Tipul proprietăților și definirea pieței	14
Drepturi de proprietate evaluate	15
Istoricul subiectului	15
Localizare , amplasament	16
Descrierea proprietăților	16
Capitolul 3 . Analiza de piață	16
Analiza cererii	18
Analiza ofertei	Error! Bookmark not defined.
Echilibrul pieței	25
Analiza celei mai bune utilizări	26
Utilizări probabile in mod rezonabil	27
Testul de permisivitate legală	27
Testul pentru posibilitatea fizică	28
Testul fezabilității financiare	28
Testul valorii maxime	28
Concluzii	28
Capitolul 4. Evaluarea proprietății imobiliare	29
Abordări , alegerea metodelor	29
Abordarea prin cost pentru imobilele cu nr. cadastrale	Error! Bookmark not defined.
Evaluarea terenurilor	29
Evaluarea clădirilor	Error! Bookmark not defined.
Reconcilierea valorilor și opinia finală	34
ANEXE	42

Rezumatul evaluării

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietățile imobiliare situate în intravilanul Comunei Șipote, SAT CHIȘCĂRENI, județul Iași :

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare					Situația juridică actuală
		Extras carte funciară	Nr. tarla	Nr. parcelă	Nr cadastral	Suprafața din documentația cadastrală (mp)	
0	2	3	4	5	6	7	8
1	Teren intravilan CURȚI CONSTRUCȚII	CF 61682/25.03.2026	T23	694	61682	1017,00	Act administrativ 66 din 09.10.2015
2	Construcție-CĂMIN CULTURAL	CF 61682/25.03.2026	T23	694	61682-C1	458,00	

Clientul este Primăria Comunei ȘIPOTE, cu sediul în Comuna ȘIPOTE, Județul Iași, reprezentată de DI. PUIU CONSTANTIN în calitate de Primar, județul Iași.

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este Primăria Comunei ȘIPOTE, cu sediul în Comuna ȘIPOTE, Județul Iași, reprezentată de DI. PUIU CONSTANTIN în calitate de Primar, județul Iași.

Scopul unei evaluări este motivul declarat al evaluării și determină tipul valorii.

Beneficiarul a solicitat prezentul raport de evaluare în scopul **informării în vederea VÂNZĂRII-CUMPĂRĂRII proprietății imobiliare de tip teren + construcție-Cămin Cultural.**

Conform scopului evaluării s-a urmărit **valoarea de piață** a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

Proprietățile imobiliare supuse evaluării în prezentul raport de evaluare sunt la data evaluării, 30.03.2026, în proprietatea deplină a COMUNEI ȘIPOTE - DOMENIUL PRIVAT, conform documentelor de proprietate :

- Act administrativ 66 din 09.10.2015 emis de Consiliul Local al Comunei Șipote
- Extras de carte funciara nr. 61682 din 25.03.2026.

În urma inspecției efectuate în data de 30.03.2026, împreună cu dl PUIU CONSTANTIN -Primarul Comunei Șipote, am constatat toate aspectele legate de starea proprietăților imobiliare în cauză, am intrat în posesia tuturor documentelor legate de acestea și am făcut fotografiile atașate raportului.

Data de referință a raportului este 30.03.2026, este identică cu data inspecției, 30.03.2026, iar data întocmirii raportului este 30.03.2026 .

În evaluare s-a utilizat abordarea prin piață la care s-a folosit metoda comparațiilor directe, unde s-au analizat un număr de 3 comparabile, selectate după un studiu oferte de vânzare terenuri agricole din intravilan, extrase de pe <https://www.imoradar24.ro>, selectate de pe un număr de peste 4 oferte, pentru fiecare comparabilă criteriul de comparație a fost preț euro/mp, rezultatul metodei fiind exprimat în lei și euro:

$V_{\text{unitară teren}} = 3,50 \text{ euro/mp}$, respectiv echivalent a 17,85lei/mp.

Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, **care va fi avută în vedere la stabilirea prețului de VÂNZARE pentru terenul în suprafața 1017,00MP.**

Valoarea de piață teren cu nr. cadastral 61682 = 18.149 lei

valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, care va fi avută în vedere la stabilirea prețului de VÂNZARE pentru construcția-CĂMIN CULTURAL în suprafata 458,00 MP.

Valoarea de piață construcție cu nr. cadastral 61682-C1 = 91.851 lei

Am analizat piața imobiliara locală, am făcut investigații în aria de piață specifică proprietății de evaluat, am inspectat proprietatea subiect, am efectuat investigații pentru verificarea proprietăților competitive, am folosit bazele de date proprii si alte surse de informare credibile si verificate, am aplicat tehnici și metode specifice pentru estimarea valorii în conformitate cu standardele ANEVAR.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, precum și al faptelor prezentate în prezentul raport, valoarea adecvată, care să constituie punctul de plecare a demersurilor întreprinse în scopul VÂNZĂRII-CUMPĂRĂRII, este prezentată în tabelul de mai jos ce face parte integrantă din prezentul raport de evaluare.

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare					Valoare de piață	
		Extras carte funciară	Nr. tarla	Nr. parcelă	Nr cadastral	Suprafața din documentația cadastrală (ha)	Euro	Lei
0	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Teren intravilan CURȚI CONSTRUCȚII	61682/25.03.2026	T23	694	61682	1017,00	3560	18.149
2	Construcție-CĂMIN CULTURAL	CF 61682/25.03.2026	T23	694	61682-C1	458,00	18.014	91.851
	TOTAL						21.574	110.000

Evaluator autorizat,

Iuliana MATEI

Membru titular ANEVAR



Julia

Capitolul 1. Termenii de referință a evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Evaluator EPI - MATEI IULIANA

Legitimăție ANEVAR - Nr. 14004

Adresa evaluatorului-Sat Șorogari, Com Aroneanu, Jud. Iași.

Adresa e-mail: iuliana_matei07@yahoo.ro

Telefon: 0757.229.648

Valoarea estimată este rezultatul analizelor, opiniilor și concluziilor mele profesionale personale, imparțiale și nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori de către client sau orice altă persoană care are interese cu privire la client ori la proprietatea imobiliară evaluată.

Remunerarea evaluării este independentă de valoarea estimată ori de obținerea unei anumite valori. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Nu am avut și nu am nici un interes cu privire la proprietățile imobiliare evaluate și nu am avut și nu am relații particulare cu nici una dintre părțile implicate în prezenta misiune de evaluare.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului. La data întocmirii raportului, subsemnatul este membru titular și are o vechime în evaluarea proprietăților imobiliare de peste 20 ani.

Identificarea clientului și utilizatorilor desemnați

Raportul de evaluare a fost solicitat de clientul : Primăriei Comunei ȘIPOTE, cu sediul în Comuna ȘIPOTE, Județul Iasi, reprezentată de Dl. PUIU CONSTANTIN în calitate de Primar, am procedat la evaluarea proprietății imobiliare funciare de tip teren intravilan în scopul estimării *valorii de piață*, la data de 30.03.2026, valoarea adecvată, care să constituie punctul de plecare a demersurilor întreprinse în scopul unei eventuale tranzacții - **VÂNZARE**.

Clientul este Primăria Comunei ȘIPOTE, cu sediul în Comuna ȘIPOTE, Județul Iasi, reprezentată de Dl. PUIU CONSTANTIN în calitate de Primar, județul Iași.

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este Primăria Comunei ȘIPOTE, cu sediul în Comuna ȘIPOTE, Județul Iasi, reprezentată de Dl. PUIU CONSTANTIN în calitate de Primar, județul Iași.

În concordanță cu angajamentul asumat de evaluator, față de client și utilizatorul desemnat, este interzisă publicarea sau înstrăinarea raportului, chiar și în copie, către alți utilizatori. În cazul în care clientul dorește să transmită raportul de evaluare altor utilizatori nu o poate face decât cu acordul în scris al evaluatorului.

Scopul evaluării

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

În conformitate cu scopul declarat, **tipul de valoare adecvat este valoarea de piață**. Pentru aceasta s-au avut în vedere recomandările Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

Standardele de evaluare definesc **valoarea de piață** ca *“suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării, atât timp cât condițiile inițiale care au stat la baza raportului de evaluare nu s-au schimbat.

Identificarea proprietăților imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietățile imobiliare situate în intravilanul Comunei Șipote, SAT CHIȘCĂRENI, , județul Iași :

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare					Situația juridică actuală
		Extras carte funciară	Nr. tarla	Nr. parcelă	Nr cadastral	Suprafața din documentația cadastrală (ha)	
0	2	3	4		5	6	
1	Teren intravilan CURȚI CONSTRUCȚII	CF 61682/25.03.2026	T23	694	61682	1017,00	Act administrativ 66 din 09.10.2015,
2	Construcție-CĂMIN CULTURAL	CF 61682/25.03.2026	T23	694	61682-C1	458,00	

Dreptul de proprietate asupra imobilelor sunt depline si sunt ale COMUNEI ȘIPOSE conform Domeniului Privat -ACT ADMINISTRATIV 66 DIN 09.10.2015 iar la data evaluării nu sunt utilizate de proprietar.

Imobilul este racordat la rețeaua de energie electrică, are acces la drum pietruit, la poartă se găsește rețeaua de energie electrică și apă potabilă la care nu este racordat.

Tipul valorii estimate

În conformitate cu scopul declarat, **tipul de valoare adecvat este valoarea de piață**. Pentru aceasta s-au avut în vedere recomandările Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

Standardele de evaluare definesc **valoarea de piață** ca "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării, atât timp cât condițiile inițiale care au stat la baza raportului de evaluare nu s-au schimbat.

Premisele valorii

Proprietățile imobiliare vor fi evaluate în starea în care se află în momentul evaluării, fiind terenuri intravilane în suprafață de 1017,00 mp, având utilizarea curentă de teren pe care se află o construcție -CĂMIN CULTURAL, în suprafață de 458,00 mă, într-o avansată stare de degradare, fără utilizare.

Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de 30.03.2026, dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Inspekția proprietății imobiliare de către evaluator în teren a avut loc în data de **30.03.2026**.

Culegerea informațiilor despre proprietăți comparabile, tranzacții, oferte, vânzări pentru terenuri a fost făcută de evaluator în perioada 26.03.2026-30.03.2026.

Analiza și calculele au fost finalizate în perioada 26.03.2026- 30.03.2026, iar rezultatul evaluării este la 30.03.2026, iar echivalentul în lei va fi calculat la cursul BNR din 30.03.2026 de 1euro = 5,0989 lei.

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de **30.03.2026**.

Documente necesare pentru efectuarea evaluării

Informațiile care au stat la baza verificării drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare evaluate sunt preluate din Act administrativ nr 66 din 09/10/2015 și planurile de amplasament ale imobilelor. Toate aceste documente au fost puse la dispoziție de către client .

Inspecția a fost realizată pe teren în data de 30.03.2026, împreună cu dl Puiu Constantin -Primarul Comunei Șipote, am constatat toate aspectele legate de starea proprietăților imobiliare în cauză, am intrat în posesia tuturor documentelor legate de acestea și am făcut fotografiile atașate raportului.

Informații privind tranzacțiile din această perioadă au fost verificate și validate prin convorbiri telefonice cu vânzătorii (proprietarii și agenții imobiliari) .

În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

În concluzie, documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorilor.

Natura și sursa informațiilor utilizate

La întocmirea raportului de evaluare, au fost utilizate următoarele surse:

- Informații transmise de client : contract de vânzare, planurile de amplasament ale imobilelor și informații verbale transmise de reprezentantul clientului;
- Informații culese de evaluator în urma inspecției cu privire la proprietățile imobiliare evaluate și la alte proprietăți din vecinătate și din localitate,
- Informații culese de evaluator pe site-uri specializate de imobiliare și analize imobiliare: www.olx.ro, www.publi24.ro, www.lajumate.ro, www.imobiliare.ro, www.analizeimobiliare.ro, www.storia.ro ;
- Identificarea cadastrală a proprietăților subiect și cele compCurti Construcții pe georportal.ancpi.ro și pe www.google.com/maps.
- Informații culese de evaluator de la agenții imobiliari, vânzători și cumpărători de terenuri din această zonă imobiliară .

Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării au stat o serie de ipoteze și ipoteze speciale, iar opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu acestea .

Ipoteze :

- documentele puse la dispoziție de proprietar sunt autentice ;

- evaluatorul nu a făcut măsurători ale terenurilor . Dimensiunile terenurilor au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispoziție la data evaluării ; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații . Toate planurile imobilelor puse la dispoziția evaluatorului se considera a fi corecte si nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privință ;
- Clientul a pus la dispoziție planuri de amplasament ale imobilelor, in care se regasesc si un schiță a terenului, emise de o persoana autorizata si au fost luate ca fiind corecte informațiile primite ;
- aspectele juridice ale dreptului de proprietate se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se efectua verificări suplimentare ;
- informațiile preluate din ofertele de vânzare ale proprietăților imobiliare compCurți Construcțiile, sunt considerate ca fiind cele reale si nu s-au făcut alte verificări suplimentare;
- se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia ;
- proprietatea evaluată este conformă cu reglementările și restricțiile urbanistice;
- nu s-a realizat o analiza a terenului, prin săpături, pentru a analiza condițiile de fundare (in acest scop fiind necesar un studiu geo). Nu-mi pot exprima opinia asupra stării solului si acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida terenul ca fiind construibil ;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție .

Ipoteze speciale : nu există ipoteze speciale formulate.

Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat și nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care să apară.

Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. Conținutul acestui raport, atât în totalitate, cât și în parte, este confidențial și nu va fi copiat, transmis sau utilizat, parțial sau total, decât cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului.

Se interzice utilizarea valorilor din prezentul raport în alte lucrări de evaluare, expertize, studii de piață, etc.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

Acest raport nu va fi copiat, transmis sau utilizat, parțial sau total, decât cu aprobarea prealabilă scrisă a autorului, respectiv Matei Iuliana– membru titular ANEVAR și numai în scopul specificat în prezenta lucrare.

Raportul va fi utilizat de client și utilizatorul desemnat doar pentru scopul menționat în lucrare. Se interzice eliberarea de adeverințe pentru terți cu valori extrase din prezentul raport de evaluare, în vederea înregistrării în contabilitatea persoanelor juridice, operație cu implicații fiscale ce presupune o evaluare și un tratament specific.

Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se realizează în funcție de prevederile din raport. Valorile separate alocate elementelor componente nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință.

Declararea conformității evaluării cu SEV

Matei Iuliana în calitate de membru titular al ANEVAR având legitimația nr. 14004, declar că raportul de evaluare este elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, ediția 2022:

- SEV 100 - Cadru general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare

- SEV 103 - Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 - Evaluare bunurilor imobile

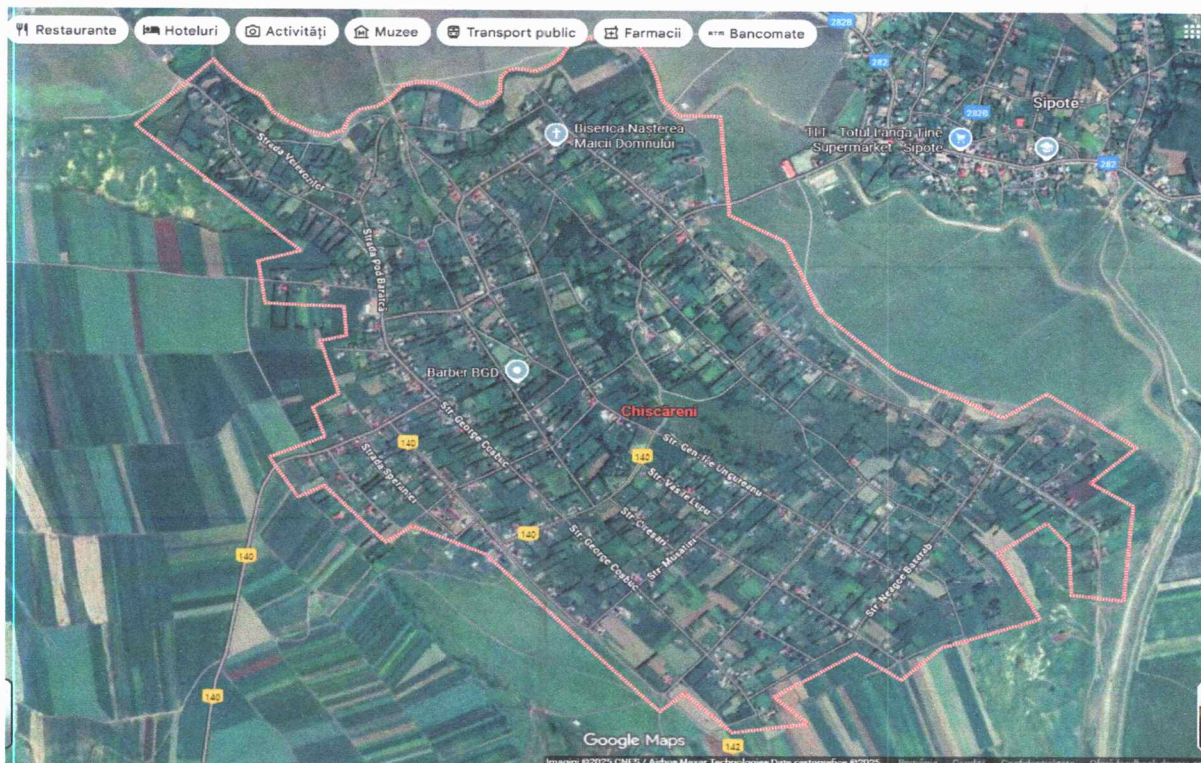
În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința expertului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Raportul de evaluare pentru imobilele evaluate conține toate calculele efectuate în aplicarea metodelor, trimiteri la toate sursele de informații utilizate, și este transmis în original (un exemplar) clientului sub forma unui dosar legat, conținând rezumatul evaluării, raportul propriu-zis și toate anexele.

Capitolul 2. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății și descrierea juridică

Proprietatea imobiliară evaluată cu numărul cadastral 61682 a fost identificată fizic, este situată în mijlocul satului CHIȘCĂRENI, comuna Șipote, Județul Iași, în vecinătatea proprietăților particulare și terenuri libere din intravilan - CURȚI CONSTRUCȚII.



Din extrasul de carte funciară pentru imobilul cu nr. cadastral 61682 aflăm dimensiunea terenului, care este de **1017,00MP**, compusă din :

- Suprafața de 1017,00mp , amplasată în T23, parcela 694, categoria de folosință **CURȚI CONSTRUCȚII**.

- Suprafața de 458,00 mp , amplasată în T23, parcela 694, construcție administrativ si social ulturală-**CĂMIN CULTURAL**

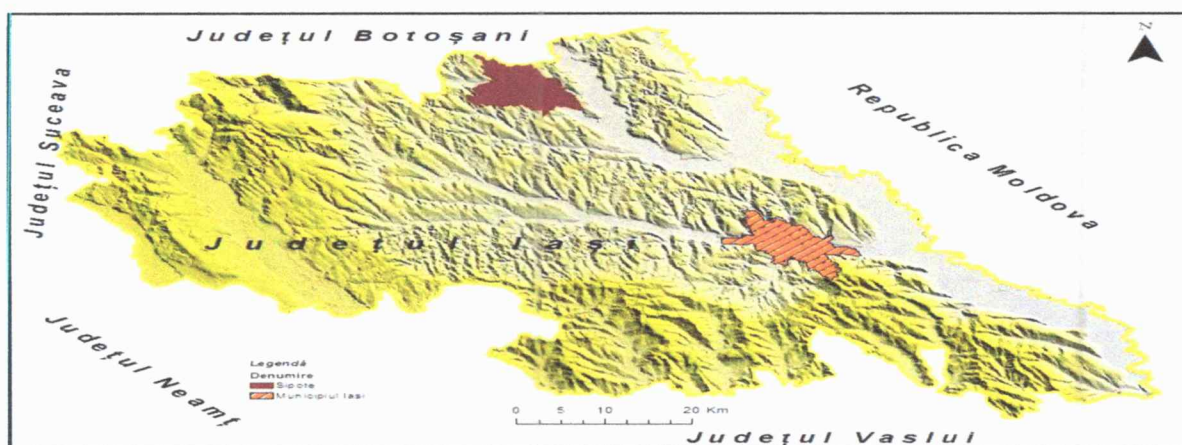
Terenul are formă de dreptunghi cu o deschidere la calea de acces-drum pietruit, pe latura sudică . Vecinătăți :Conform planului cadastral

Terenul este situat in intravilanul Satului CHIȘCĂRENI, comuna Șipote, Județul Iași si are categoria de folosință CURȚI CONSTRUCȚII.

Din punct de vedere administrativ, teritoriul comunei Șipote se află la cca.50 km nord-vest de municipiul Iași și la 15 km de comuna Vlădeni (figura nr.1).

Comuna este situată în marginea de nord a județului, la limita cu județul Botoșani, pe malurile râului Miletin (care formează aici lacul Hălceni) și al afluentului său Recea, în partea central-sudică a Câmpiei Moldovei. Este străbătută de șoseaua județeană

DJ282, care o leagă spre sud de Gropnița, Movileni, Horlești, Rediu și Iași și spre nord în județul Botoșani de Răuseni, Hlipiceni, Todireni, Albești, Trușești (de unde se intersectează cu DN29D) Dângeni, Hănești, Vlăsinești, Săveni (unde se intersectează cu DN29), Drăgușeni, Coțușca și Rădăuți-Prut (unde se termină în DN24C). La Șipote, acest drum se intersectează cu șoseaua județeană DJ282B, care o leaga spre est de Andrieșeni și Bivolari (unde se termina în DN24C) și spre vest de Plugari și mai departe în județul Botoșani de Prăjeni și Flămânzi (unde se termină în DN28B). Tot din DJ282, la Hălceni se ramifică șoseaua județeană DJ282C, care duce spre est la Vlădeni și Țigănași (unde se termină în DN24C).



Descrierea situației juridice

Proprietățile imobiliare supuse evaluării în prezentul raport de evaluare sunt la data evaluării, 30.03.2026, în proprietatea deplină a comunei Șipote-Domeniul Privat, conform documentelor de proprietate :

- Act administrativ 66 din 09.10.2015
- Extras de carte funciara nr. 61682/25.03.2026.

Tipul proprietăților și definirea pieței

Proprietățile imobiliare evaluate sunt de tip teren intravilan, amplasate în partea sudică a satului CHIȘCĂRENI, Comuna Șipote, Județul Iași, compusa din teren cu suprafața de **1017,00MP- CURȚI CONSTRUCȚII+ construcție CĂMIN CULTURAL în suprafață de 458,00 mp**. Piața specifică este cea a proprietăților imobiliare terenuri intravilane aflate în zona agricolă a satului CHIȘCĂRENI, comuna Șipote, Jud Iași.

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliară cu numărul cadastral 61682 este compusă din teren intravilan cu dimensiunile și amplasamentul stipulate în cartea funciară nr. 61682. Dreptul de proprietate imobiliar are următoarele atribute: posesia, folosința și dispoziția.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integrală a comunei Șipote asupra imobilelor identificate, la data evaluării 30.03.2026 conform documentelor aflate la dispoziția evaluatorului, astfel:

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare					Situația juridică actuală
		Extras carte funciară	Nr. tarla	Nr. parcelă	Nr cadastral	Suprafața din documentația cadastrală (ha)	
0	2	3	4		5	6	
1	TEREN INTRAVILAN CURȚI CONSTRUCȚII	CF 61682/25.03.2026	T23	694	61682	1017,00	Act administrativ 66 din 09.10.2015,
2	Construcție-CĂMIN CULTURAL	CF 61682/25.03.2026	T23	694	61682-C1	458,00	

Istoricul subiectului

Terenul analizat se află în intravilanul satului CHIȘCĂRENI, comuna Șipote, T23, 694, este un teren împrejmuit, îngrădit cu gard din lemn pe o latură, gard din plasă de sârmă pe două laturi și neîmprejmuit pe o latură categoria de folosință -CURȚI CONSTRUCȚII, pe acest teren se află o construcție -CĂMIN CULTURAL în suprafață de 458,00 mp într-o avansată stare de degradare, format din:

- Suprafața 1017,00mp situat în T23, parcela 694, nr cad. 61682, categoria de folosință CURȚI CONSTRUCȚII
- Suprafața 458,00 mp situat în T23, parcela 694, nr cad. 61682-C1-construcție administrativ și social culturală - CĂMIN CULTURAL

Are acces direct la drum asfaltat.

Utilitățile amplasamentului sunt incomplete, vor fi realizate de către Consiliul Local ȘI POTE, în conformitate cu planul urbanistic zonal.

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate **deplin**, dobândit prin - Domeniul privat conform Act administrativ 66 din 09.10.2015 emis de Comunei ȘIPOTE, județul Iași.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini, evaluatorul a avut la dispoziție un Extras de Carte Funciară nr.61682/25.03.2026 pentru informare care să confirme.

Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil

Localizare , amplasament

Proprietățile imobiliare supuse evaluării sunt amplasate în intravilanul satului CHIȘCĂRENI, comuna Șipote, Județul Iași, nr cad. 61682 situate la limita sudică, în zona rezidențial-agricolă.

Accesul pana la terenuri se face din drumul asfaltat.

Descrierea proprietăților

Terenul cu numărul cadastral 61682 în suprafață de 1017,00MP este plan, are forma de dreptunghi, este împrejmuit, are deschiderea la calea de acces- drum asfaltat si conform informațiilor primite are categoria de folosință –CURȚI CONSTRUCȚII

- Suprafața 1017,00mp situat în T23, parcela 694, categoria de folosință CURȚI CONSTRUCȚII
- Suprafața 458,00 mp situat în T23, parcela 694, nr cad. 61682-C1-construcție administrativ și social culturală - CĂMIN CULTURAL

Capitolul 3 . Analiza de piață

Tipul proprietății imobiliare evaluate este funciară situată teren intravilan Comuna ȘIPOTE, Județul Iași – Suprafata 1017,00MP.

Piața imobiliară funciară din comuna ȘIPOTE se caracterizează prin dezechilibru între cererea competitivă și oferta solvabilă, în favoarea ofertei.

Factorii ce influențează dezechilibrul creat pe piața imobiliară sunt de natură economică și socială: puterea de cumpărare a populației, lipsa creditelor bancare,

accesul greu la credite ipotecare, banii veniți de la forța de muncă ce activează în alte țări decât România.

Într-o Românie în care planurile economice se schimbă trimestrial, într-un domeniu atât de strâns legat de macroeconomie cum este cel al imobiliarelor, planurile de afaceri sunt greu de făcut. Toată lumea lucrează cu mai multe planuri de rezervă și își calculează cifra de afaceri luând în calcul cel mai grav caz cu putință. Și totuși, puțini sunt cei care cred că lucrurile ar putea să degenereze până acolo unde ar fi nevoie de aplicarea celor mai pesimiste planuri.

Dacă investitorii noi nu mai găsesc România drept cel mai bun loc în care să își plaseze banii, investitorii vechi, care au deja afaceri aici, și au găsit o cale de a face față crizei, nu au de gând să se retragă. Totuși, faptul că investitorii noi nu mai intră pe piață, fie chiar și cei mici, afectează o nișă a imobiliarelor: imobilele de lux.

Trebuie subliniat că există piața imobiliară, există piața agenților imobiliari și, desigur, putem discuta despre piața creditelor și a produselor care servesc piața imobiliară. Fiecare are segmente specifice și va avea un ritm propriu. Per total, va fi un an de acalmie și un an pregătit pentru elementele de relansare.

Piața imobiliară a avut de suferit, în ultimii ani, dar criza economică nu a schimbat unul dintre cele mai bine încetățenite crezuri: proprietățile sunt cele mai profitabile plasamente, pe termen lung. Cei care au avut răbdare, au fost răsplătiți, indiferent dacă au avut bani investiți în rezidențiale, birouri sau terenuri. Această teorie este confirmată de marii investitori, care au început să își retragă banii din bănci pentru a face achiziții imobiliare.

Piața imobiliară analizată va fi cea de teren intravilan.

Terenurile au reprezentat 10% din volumul tranzacțiilor efectuate, acestea având cea mai accentuată scădere, datorită faptului că majoritatea celor care au investit în terenuri au preferat loturi sub 1.000 mp, intravilane și cu cât mai multe utilități, aceste parcele fiind și în alți ani puține la număr. În același timp și apetitul celor care cumpărau suprafețe mari de teren, urmând a le parcela, a trage utilități și de a le trece în extravilan a fost destul de rezervat în 2025.

Aria pieții – aria pieții imobiliare funciare/teren intravilan analizată se limitează la comuna ȘIPOSE, localizată în sud-vestul municipiului Iași.

Aria de piață din care face parte proprietățile subiect evaluate este definită ca o piață atractivă, deoarece amplasamentul se află într-o zonă cu interes pentru dezvoltarea industrială sau comercială. Beneficiind de o poziționare bună și o dezvoltare rapidă, *reprezintă un teren competitiv pe piață imobiliară*.

Din discuțiile și vânzările avute de către agențiile imobiliare, din analizele imobiliare, precum și de gradul de vizitare a ofertelor de terenuri postate pe internet, am constatat că în anul 2025 terenurile intravilane au avut un grad constant de interes din partea cumpărătorilor persoane juridice.

Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective – cumpărătorii, chiriații sau clienții pe care îi va atrage.

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea sau VÂNZARE a de proprietăți funciare. Acestea pot fi segmentate după o varietate de criterii dintre care cele mai importante pot fi tipul imobilului, suprafață, zona, etc.

Factori ce influențează cererea sunt:

- Populația din aria pieții care dorește să cumpere teren;
- Venitul populației care se orientează către această zonă sunt medii și sub medie, cheltuielile pentru achiziționarea acestui tip de proprietate fiind mari;
- Aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiilor de împrumut – în ultima perioadă condițiile de acordare a creditelor s-au înăsprit. Pentru a contacta un credit este necesar ca familia sau persoanele ce doresc să achiziționeze o casă să aibă venituri cu mult peste medie. Cumpărătorii sunt interesați să cumpere, însă nici puterea de cumpărare a populației nu mai este aceeași ca în anii precedenți.

Faza de recesiune în care se află piața imobiliară și economia totodată, provocată de criza financiară internațională, a determinat o scădere bruscă a prețurilor;

Analiza ofertei

Segmentul rezidențial raportează scăderi semnificative ale numărului de noi clădiri construite, indiferent că vorbim de unități unifamiliale sau de ansambluri mari de locuințe.

Pretul pentru terenurile agricole variaza, in functie de suprafata, calitatea solului, dotarea cu sisteme de irigatie, apropierea fata de facilitatile de stocare si transport. In zonele de vest ale tarii, preturile de vanzare sunt mai mari, din cauza presiunii cererii foarte ridicate venite din partea agricultorilor din vestul Europei. Preturile pentru terenurile agricole vor continua sa creasca, avand in vedere ca nivelul cererii va ramane ridicat, in timp ce proprietarii vor deveni constienti de valoarea terenului agricol, in contextul european al agriculturii intensive.

Piata terenurilor destinate dezvoltarilor imobiliare nu a cunoscut modificari semnificative. Pentru informaare prezetăm situatia comparabilelor:

1 □COMPARABILA nr 1– LUNGANI (confirmată)

https://www.storia.ro/ro/rezultate/vanzare/teren/iasi/lungani/lungani?utm_source=chatgpt.com

📍 Localizare: **Lungani**

◆ Date ofertă:

- Suprafață: **5.000 mp**
- Preț: **25.000 €**
- Sursă:

◆ Calcul:

✓ **Rezultat:**

👉 **5 €/mp (comparabil DIRECT, clar, complet)**

🔍 **Interpretare profesională:**

- teren mare → preț/mp mai mic (corect pentru rural)
- poziționare comună similară ca nivel cu Șipote
- acces probabil modest (tipic rural)

Terenuri de vânzare: Lungani, Lungani

1-1 anunțuri din 1 [Cum sunt organizate anunțurile?](#)

Sortează după

Implicit

Toate anunțurile



25 000 € 5 €/m²

Teren Lungani, Iași

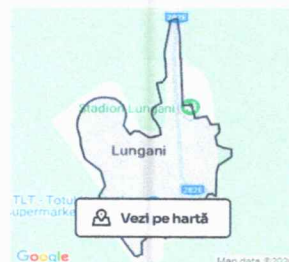
Lungani, Lungani, Iași

5000 m²

[Vezi descrierea anunțului](#)

Teren de vânzare situat în comuna Lungani, județul Iași (40 de km față de Iași), în suprafață de 5000 mp, central (100 de m față de primărie, școală, biserică, etc), utilități la limita proprietății, ...

Agente imobiliare



Ansambluri promovate



2 COMPARABILA nr 2- Ruginoasa (reper inferior – confirmat)

<https://www.olx.ro/imobiliare/terenuri/ruginoasa/>

Din anunțuri OLX 2026:

- 2.400 mp la 21.500 €
👉 ≈ 8,95 €/mp

⚠️ Observație profesională:

- include **casă + teren** → terenul real este mai mic ca €/mp
👉 corecție realistă: ~4–6 €/mp teren (după eliminare construcție)

✓ Concluzie:

👉 Ruginoasa poate susține **limită inferioară ≈ 4–5 €/mp**

https://www.storia.ro/ro/oferta/exclusivitate-vindem-teren-intravilan-ruginoasa-IDtYsc?session_long_olx=176eb786bc4x4ac92d23&session_olx=19d3e3657b3xe668ea47



Exclusivitate! Vindem teren intravilan Ruginoasa

39 500 € 7 €/m²

Arylco Boby Prest SRL

Arylco Boby Prest SRL

[Afișează numărul](#)

[Ruginoasa, Ruginoasa, Iasi](#)

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	5500 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	18,8 m
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	☒ electricitate ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Trasabilitate

[Allianz](#) [Tiriac](#) [Asigurare pentru casă](#)

Descriere

Exclusivitate! Vindem teren intravilan, bun pentru casă, str. Dupa Sat, la 200 m de DJ 28A, front stradal 18,8/263 m², între case, curent electric, apă, canalizare, drum asfaltat. Merite văzut!

3 COMPARABILA NR 3-BELCEȘTI

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-2000mp-belcesti-cu-utilitati-si-acte-la-zi-IDjJpF.html?search_reason=search%7Corganic

2 ☐ Belcești – comparabile reale

Din OLX:

- teren intravilan 2000 mp (utilități) – anunțuri multiple

Nu apare direct preț/mp în snippet, dar din tipologia anunțurilor:

👉 Belcești se poziționează tipic la **6–10 €/mp** (cu utilități)

☒ 2 ☐ COMPARABILE RELEVANTE (2024–2025, zona LOW)

☒ C1 – Lungani (sat rural comparabil)

- ~1.000 mp intravilan → **5 €/mp**

- teren cu acces modest
👉 comparabil bun ca nivel minim

■ C2 – Bălțați (zonă periferică, nu centru)

- 2.316 mp → ~11 €/mp
👉 dar:
- localitate mai bună
- ajustare negativă necesară

■ C3 – Mircești / rural similar

- ~8 €/mp intravilan
👉 util ca reper median inferior

■ C4 – Ruginoasa (zonă slabă)

- ~4 €/mp (intravilan slab echipat)
👉 foarte bun ca **limită inferioară**

■ C5 – Șipote / comune similare (din observații piață + oferte indirecte)

- interval tipic:
👉 **4 – 7 €/mp**

🗒 3 □ Filtrare profesională (foarte important)

Eliminăm:

- ✗ terenuri din Tg. Frumos (prea sus)
- ✗ loturi mici 300–500 mp (€/mp artificial mare)
- ✗ terenuri cu utilități complete

📊 4 □ INTERVAL DE PIAȚĂ REZULTAT

Pentru Chișcăreni (realist, defensabil): 👉 **4 – 6 €/mp**

🗣 5 □ Ajustare specifică pentru terenurile tale

Acum intervine expertiza reală — nu toate sunt egale:

▼ Factori NEGATIVI

- sat periferic, cerere foarte redusă
- construcții degradate (NU aduc valoare)
- lichiditate extrem de scăzută

▲ Factori POZITIVI

- intravilan
- acces la drum
- existență construcție (chiar degradată → indică utilizare)

📌 6 □ Poziționare pe interval

Teren	Poziție în interval
1. 1017 mp (cămin cultural degradat)	jos (3 – 4 €/mp)

Observație critică

👉 **Construcțiile NU adaugă valoare**
(posibil chiar valoare negativă – cost demolare)

👉 deci evaluarea terenului:

- se face ca **teren liber**,
- eventual cu mențiune: „construcții fără utilitate economică”

🚩 7 □ Concluzie comparabile

Pentru Chișcăreni:

👉 **valoare de piață intravilan rural: 3 – 4€/mp (defensabil)**

Analiza echilibrului

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci **avem o piață a cumpărătorului**.

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității

economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

În mod uzual, achiziția unor proprietăți imobiliare se face datorită valorii mari a acestora, prin instituții de finanțare adecvate care adaptează condițiile creditului la tipul de bunuri achiziționate.

În aceste condiții, stocurile de locuințe noi vor deveni și mai inaccesibile, mai ales la prețurile actuale, iar perspectiva unor noi dezvoltări va fi practic nulă.

Ce așteptăm să se întâmple este că vom ajunge într-un punct de echilibru în perioada următoare, în care prețurile nu vor mai continua să mai scadă și după aceea va fi o creștere, dar creșterea aceasta va fi ușoară, nu va fi o creștere spectaculoasă cu dublări de prețuri de la an la an ca până acum.

Este de remarcat scăderea foarte mică a prețurilor din ultimele șase luni (0.3%), slab simțită în piața, iar tendința viitoare este de stabilitate a pieței.

Analizând piața imobiliară specifică terenurilor de construcții, prețurile de vânzare a terenurilor libere, disponibile pe piață care au caracteristici asemănătoare cu imobilele evaluate sunt cuprinse în intervalul 4 €/mp-6 €/mp. Diferența de preț pe metru pătrat este justificată în principal de existența bransamentelor la utilități (energie electrică, apă curentă, canalizare, gaz), de calea de acces la teren (șosea asfaltată sau drum pietruit), vecinii proprietății, dimensiuni, poziționarea terenului față de strazile principale. În ceea ce privește oferta de proprietăți în aria de piață analizată, aceasta este mult mai variată decât cererea.

Oferta de proprietăți imobiliare – terenuri libere este în creștere, iar proprietăți compCurți Construcție identificate, confirmate telefonic de vânzători/proprietari și verificate pe teren de evaluator sunt prezentate în tabelul de mai jos :

FISA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER				
Element de comparație	Subiect	C1	C2	C3
Identificare proprietate	Teren INTRAVILAN, Sat CHIȘCĂRENI, Comuna ȘIPOSE, nr cad. 61682	Comuna LUNGANI	Comuna RUGINOASA	Comuna BELCEȘTI
Suprafața (mp)	1017	1000	2400	2000
Preț tranzacție (eur)		5.000 €	9.600 €	12.000 €
Preț unitar (eur/mp)		5,0 €	4,0 €	6,0 €
Tip tranzacție		ofertă	ofertă	ofertă
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricții legale	nu	nu	nu	nu
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Data tranzacției		2026	2026	2026
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente
Localizare	Teren INTRAVILAN, Sat CHIȘCĂRENI, Comuna ȘIPOSE, nr cad. 61682	Comuna LUNGANI	Comuna RUGINOASA	Comuna BELCEȘTI
Suprafața (mp)	1.017,00	1000	2400	2000
Topografia	plana	plana	plana	plană
Forma terenului	regulata,	regulata	regulata	regulata
Deschiderea (ml)	optima	optima	optima	optima
Utilități disponibile	curent electric, apa	curent electric, apa	curent electric, apa	curent electric, apa
Zonarea	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
CMBU	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	ARABIL
Contact		740299287	748023506	748023506

Echilibrul pieței

Principiul ofertei și cererii arată că prețul unui bun sau serviciu variază invers proporțional cu oferta și direct proporțional cu cererea.

Dezechilibru în favoarea cererii fiind o piață a cumpărătorilor.

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Analiza celei mai bune utilizări

Unul dintre principiile evaluării proprietății imobiliare îl constituie „cea mai bună utilizare” (CMBU). Principiul susține că în scopul evaluării pe piață, proprietatea imobiliară trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări. Principiul implică o utilizare legală posibilă și probabilă a proprietății imobiliare, care îi va da cea mai mare valoare în prezent păstrându-i utilitatea.

Stabilitatea unei arii de piață, utilizarea viitoare a terenului și trendul valorii rezultă din analiza cartierului sau a zonei. Caracteristicile fizice, cum ar fi tipul construcțiilor, configurația străzilor, solul, vegetația și dimensiunile lotului de teren conduc la identificarea zonelor de utilizare a terenului.

Cea mai bună utilizare a unui lot de teren este conturată de forțele competitive care acționează pe piață și care fundamentează și valoarea de piață. Aceste forțe sunt dinamice, ele exercitând presiuni asupra activităților umane și sunt, la rândul lor, afectate de aceste activități.

Cea mai buna utilizare este utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat a unui teren sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care să rezulte cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări a proprietății au fost următoarele:

- legal permise;
- fizic posibile;
- financiar fezabile;
- maxim profitabile.

Analiza efectuată a presupus atât culegerea unor informații suplimentare referitoare la piața construcții rezidențiale cât și o studiere a folosințelor alternative din punct de vedere al fezabilității acestora.

În cazul proprietății imobiliare studiate, analiza celei mai bune utilizări s-a făcut pe baza celor anterior enunțate.

Utilizări probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei de piață au fost observate terenurile construite si terenurile libere din zona rezidențială a satului CHIȘCĂRENI, comuna Șipote, județul Iași sau apropiate de proprietatea evaluată .

Concluziile care se rețin sunt următoarele :

- terenul intravilan liber;
- in imediata vecinătate sunt terenuri libere, acestea fiind mai numeroase spre exteriorul localitatii ;
- in zona evaluată s-au identificat terenuri pe care sunt amplasate construcții cu alte utilizări, in afara celor cu destinație rezidențială sau comerciala, pe alocuri fiind si utilizari agricole-Curți Construcție, vii, livezi.

Amplasamentele in curs de dezvoltare indica existenta cererii pentru dezvoltarea rezidențială sau agricolă, fiind identificate multe terenuri libere folosite ca și grădini in zona având aceste utilizări. Ca urmare terenul are utilizarea ca proprietate agricolă este **probabilă** in mod rezonabil .

Testul de permisivitate legală

Pentru a verifica daca utilizarea agricol este permisa legal , am analizat datele transmise de proprietar :

- terenul este intravilan ;
- categoria de folosință : agricol-Curți Construcții ;
- situat in zona rezidențiale ;
- Se impune o retragere minima față de axul drumului de acces si fata de proprietățile învecinate .

Fiind respectate aceste aspecte, consider ca dezvoltarea rezidențială, agricolă, este **permisă legal** si nu am identificat alte constrângeri/restricții care sa afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării .

Testul pentru posibilitatea fizică

În cadrul acestui test sunt analizate orice constrângeri care ar proveni din caracteristicile fizice ale terenului :

- suprafața de 1017,00mp, forma dreptunghi, cu deschidere la căile de acces nu împiedică dezvoltarea agricolă ;
- are acces direct la drum asfaltat constituie un avantaj ;
- terenul este plan;
- utilitățile : energie electrica, apa, canalizare sunt în apropiere de teren .

În vecinătatea terenului sunt terenuri agricole-Curți Construcție, livezi, vii, folosite ca și grădini arată că pe terenul se poate folosi și datorită caracteristicilor fizice ale proprietății evaluate apreciez ca dezvoltarea agricolă este **fizic posibilă** .

Testul fezabilității financiare

Conform informațiilor transmise de client a fost posibil fizic și legal dezvoltarea unor grădini, dar cu investiții financiare mai consistente.

Astfel de tranzacții produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului, în concluzie utilizarea agricolă-Curți Construcții este **fezabilă financiar** .

Testul valorii maxime

Întrucât există o singură utilizare – agricolă- permisă legal, fizic posibilă , fezabilă financiar , aceasta este considerată cea mai bună utilizare a terenurilor .

Concluzii

Concluziile analizei celei mai bune utilizări :

- cea mai bună utilizare a terenurilor evaluate este pentru proprietate agricolă;
- cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final (persoane juridice care vor desfășura activități economice cu specific agricolă-grădină) ;
- utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung .

Capitolul 4. Evaluarea proprietății imobiliare

Abordări , alegerea metodelor

Evaluarea proprietăților imobiliare cu numărul cadastral **61682** au fost efectuate de evaluator prin aplicarea uneia din cele trei abordări cunoscute de evaluare :

- abordarea prin comparația vânzărilor a putut fi aplicată, deoarece au fost găsite în piață tranzacții cu proprietăți comparabile;

Pentru estimarea valorii de piață a terenurilor libere situate în intravilanul satului CHIȘCĂRENI, comuna Șipote, județul Iași, s-a utilizat una din cele șase metode de evaluare a terenului :

- comparația directă a vânzărilor, fiind cea mai adecvată atunci există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile, cum este în cazul nostru.

Evaluarea terenurilor

Pentru estimarea terenului intravilan cu numărul cadastral 61682, ce face obiectul prezentului raport s-a utilizat una din cele șase metode de evaluare a terenului :

- comparația directă a vânzărilor, fiind cea mai adecvată atunci există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile, cum este în cazul nostru .

A fost folosită în evaluarea terenului numai această metodă, deoarece evaluatorul a considerat că :

- abordarea prin metoda extracției nu a putut fi aplicată , din lipsă de date exacte compCurți Construcție cu proprietatea subiect ;

- metoda alocării nu poate fi aplicată în cazul acestui teren ;

- capitalizarea directă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu folosință agricolă;

- analiza fluxului de numerar actualizat este aplicabilă în cazul unor suprafețe mari de teren neamenajat ;

- tehnica reziduală este utilizabilă când fluxul de venit este generat atât de construcții, cât și de teren .

În cadrul acestei metode, estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare se face prin analiza pieței imobiliare în scopul găsirii de proprietăți similare ce au făcut obiectul unei tranzacții imobiliare, rezultatul și elementele definitorii ale acestora comparându-se apoi cu proprietatea de evaluat.

Prin aplicarea unor tehnici de compensare a eventualelor diferențe ce există între proprietățile comparate și proprietatea de evaluat, se vor aplica, succesiv, corecțiile ce se impun, iar în final se va selecta proprietatea care a suferit cele mai mici corecții, obținând astfel valoarea cea mai apropiată de valoarea proprietății noastre.

Premisa majoră a metodei constă în aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile de vânzare a unor proprietăți similare.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și deosebirile între proprietatea de evaluat și cele tranzacționate (oferate), care influențează valoarea.

Etapele parcurse în aplicarea metodei sunt :

- Culegerea de pe piață imobiliară a informațiilor privitoare la tranzacții (oferte) similare;
- Verificarea veridicității informațiilor precum și dacă tranzacțiile s-au desfășurat în mod obiectiv ; - Alegerea unei unități de comparație relevante ;
- Compararea proprietăților comparate cu proprietatea de evaluat însoțită de ajustări adecvate ale prețului de vânzare a fiecărei proprietăți .

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante sunt prezentate în - Fișa de colectare a informațiilor de piață - cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare –tranzacționate și valabile la data evaluării .

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, print screen-urile cu ofertele de vânzare și confirmările telefonice care validează ca sunt credibile .

Unitatea de comparație selectata este prețul în **euro/mp fără TVA** .

Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor care determină existența unor diferențe, care le influențează valoarea. În urma datelor obținute în analiza de piață vom lua în considerare următoarele elemente :

- drepturi de proprietate transmise ;
- restricții legale ;
- condiții de finanțare ;
- condiții de vânzare ;
- condiții de piață ;
- localizarea în zonă;
- dimensiune teren ,
- categorie folosință ;
- topografie/relief ;
- utilități : energie electrica, apa si canalizare ;
- utilizări posibile ale terenului.

Datele extrase din analiza de piață, despre proprietățile comparabile au fost sintetizate în tabelul de mai jos, aplicându-se următoarea metoda:

COMPARABILE METODA COMPARAȚIE TEREN REZIDENȚIAL

Element de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Poziția în grila de date	Subiect	C1	C2	C3
Identificare proprietate	Teren INTRAVILAN,Sat CHIȘCĂRENI, Comuna ȘIPOSE, nr cad. 61682	Comuna LUNGANI	Comuna RUGINOASA	Comuna BELCEȘTI
Suprafața (mp)	1017	1000	2400	2000
Preț tranzacție (eur)		5000	9600	12000
Preț unitar (eur/mp)		5,00 €	4,00 €	6,00 €
Localizare	Teren INTRAVILAN,Sat CHIȘCĂRENI, Comuna ȘIPOSE, nr cad. 61682	Comuna LUNGANI	Comuna RUGINOASA	Comuna BELCEȘTI
Topografia		plana	plana	plana

Forma terenului	regulata,	regulata	regulata	regulata
Deschiderea (ml)	optima	optima	optima	optima
Utilități disponibile	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum de pământ
Zonarea	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
CMBU	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	ARABIL

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Justificare corectii
Identificare proprietate	Teren INTRAVILAN, Sat CHIȘCĂRENI, Comuna ȘIPOSE, nr cad. 61682	Comuna LUNGANI	Comuna RUGINOASA	Comuna BELCEȘTI	
Poziția în grila de date		C1	C2	C3	
Suprafața	1.017,00	1000	2400	2000	
Preț tranzacție eur		5000	9600	12000	
Preț unitar eur/mp		5,00	4,00	6,00	
Tip tranzacție	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	
Corecție procentuală		-15%	-12%	-15%	
Corecție nominală		-0,75	-0,48	-0,90	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0,0	0	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	
Restricții legale	NU	NU	NU	NU	
Corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0,0	0	0	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	
Condiții de vânzare	Obiectiv	Obiectiv	Obiectiv	Obiectiv	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	
Caracteristici fizice					
Localizare	Teren INTRAVILAN, Sat CHIȘCĂRENI, Comuna ȘIPOSE, nr cad. 61682	Comuna LUNGANI	Comuna RUGINOASA	Comuna BELCEȘTI	
		la fel	la fel	la fel	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	C2 localizare inferioară se aplică o corecție de - 10%,
Corecție nominală		0,0	0,0	0,0	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	
Suprafața	1.017	1.000	2.400	2.000	
Corecție procentuală		0%	0,00%	0,00%	
Corecție nominală		0,00	0,00	0,00	

Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10
forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Corecție procentuală		0%	0%	0%
Corecție nominală		0,0	0,0	0,0
Preț corectat		4,25	3,50	5,10
Utilități disponibile	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum de pamant
Corecție procentuală		0%	0%	-15%
Corecție nominală		0	0	-1
Preț vânzare corectat		4,25	3,50	4,46
Deschidere, acces la șosea	optima	optima	optima	optima
Corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
Corecție nominală		0,0	0,0	0,0
Preț vânzare corectat		4,25	3,50	4,46
Zonarea	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Corecție procentuală		0%	0%	0%
Corecție nominală		0	0	0
Preț vânzare corectat		4,25	3,50	4,46
CMBU	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	ARABIL
Corecție procentuală		0%	0%	-10%
Corecție nominală		0,00	0,00	-0,36
Preț vânzare corectat		4,25	3,50	3,25
Corecție netă		0%	0%	-25%
Corecție brută		0%	0%	25%
Numar corecții		2	1	3
Valoare teren eur/mp	3,5	Curs lei/EUR 5,0989		
Valoare teren EUR	3.559,5			
Valoare teren LEI	18.149,53			
Rotunjit LEI	18.000			
Rotunjit EUR	4.000			

Se alege ca preț de referință Comparabila nr.2 având corecție brută cea mai mică și cel mai mic număr de corecții

Explicații ajustări

Proprietățile imobiliare comparabila diferă de proprietatea subiect în ceea ce privește localizarea și suprafața terenului. Explicațiile următoare pentru determinarea și aplicarea ajustărilor pentru diferențele dintre aceste elemente de comparație se fac prin analiza perechilor de date.

Pentru prețul transmis în oferta de vânzare, marja de negociere este în jur de 15%, din declarațiile verbale ale vânzătorilor și confirmate de agenții imobiliari.

Astfel pentru toate proprietățile comparabila dreptul de proprietate transmis în urma tranzacției este deplin, terenurile nu prezintă restricții legale privind construirea și coeficienții urbanistici sunt apropiate ca valori față de subiect, toate tranzacțiile s-au realizat cu plată în numerar și vânzarea proprietăților a fost realizată în condiții normale, iar condițiile de piață sunt valabile pentru luna septembrie 2025.

C2, localizare inferioară se aplică o corecție de -10%

Pe baza rezultatelor obținute, proprietatea 2 este comparabilă care are cele mai puține corecții (1) și are prețul estimat de 3,50 euro/mp fără TVA.

Valoarea justă a terenului cu numărul cadastral 61682, a fost estimată prin comparația directă și este de 3560 euro fără TVA, echivalent cu 18.149 lei fără TVA, prin rotunjire la sute este de **18.149 lei fără TVA**, la un curs de schimb la data de 30.03.2026 de 5,0989 lei/euro.

Valoarea de piață teren cu nr. cadastral 61682 = 18.149 lei

EVALUARE CONSTRUCȚIE -Abordarea prin cost

Această abordare comparativă ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei anumite proprietăți, alternativa de a achiziționa un activ echivalent modern cu aceeași utilitate. Fără să fie implicate timpul, riscul și neadecvarea, prețul pe care un cumpărător l-ar plăti pentru activul de evaluat nu ar fi mai mare decât costul unui echivalent modern. Adeseori, activul de evaluat va fi mai puțin atractiv decât costul echivalentului modern din cauza vârstei sau deprecierei. O ajustare a costului de înlocuire cu deprecierea este necesară pentru a reflecta aceasta.

Pornind de la valoarea de nou (cost de înlocuire brut) se estimează un nivel al deprecierei astfel încât după deducerea acesteia valorile propuse să fie cât mai apropiate de un posibil preț de valorificare pe piață. Opinia privind valoarea construcției s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a observațiilor efectuate de către evaluator în cursul inspecției pe teren.

Abordarea prin cost presupune estimarea valorii, conform **SEV 430**- Evaluări pentru raportarea financiară, prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de reconstrucție.

Abordarea prin cost este utilă pentru estimarea valorii unei proprietăți care nu se tranzacționează în mod frecvent pe piață, cum este cazul nostru, a clădirilor din patrimoniul Comunei Șipote. Abordarea prin cost a clădirilor cuprinde următoarele etape :

1. Stabilirea costului de înlocuire a clădirilor evaluate ;
2. Estimare depreciilor totale: fizica , funcțională si externa ;
3. Determinarea costului de înlocuire net prin scăderea depreciilor totale din costul de înlocuire de nou

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale si tehnici moderne, normative, proiecte si planuri actuale.

Vom estima **costul de înlocuire** , prin **metoda comparațiilor unitare** utilizând următoarele surse :

- Catalogul "Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale" (Ed. IROVAL, 2009)-, autor ing. Corneliu Șchiopu,
- Catalogul „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri industriale , comerciale si agricole, construcții speciale ” (Ed. IROVAL, 2016), autor ing. Corneliu Șchiopu
- Catalogul „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre , anexe gospodărești, structuri MITek si construcții speciale ” (Ed. IROVAL, 2016), autor ing. Corneliu Șchiopu
- "Indici de actualizare costuri 1 octombrie 2024 – 30 septembrie 2025 , autor ing. Corneliu Șchiopu (Ed. IROVAL, 2025);
- coeficienți corecție manoperă și distanță de transport preluați din Anexa 2 a cataloagelor mai sus menționate .

Calcularea coeficienților s-a efectuat pentru distanța de transport de peste 20 km fata de municipiul si pentru nivelul al III-lea de salarizare :

Coeficienți	Iași – Șipote (50 km)	Catalog	Coeficient corecție
Coeficienți treapta salarizare	1,036	1,036	1,000
Coeficienți treapta transport	1,006	1,006	1,000

Vom determina deprecierea fizica prin metoda vârsta efectivă /durata de viață utilă , iar procentajul gradul de uzura fizica se poate calcula prin următoarea formula:

$$\% \text{ depreciere fizica} = \frac{\text{varsta efectiva}(V_{ef})}{\text{durata de viata utila}(DVU)} \cdot 100$$

Durata de viață utila pe subsisteme au fost analizate utilizând informațiile din anexele HCM 860/1973 si din aprecierea uzurii fizice din Normativul P135/1999 si din tabelul „Tabel cu propuneri pe viață de utilitate pe sisteme” din catalogul “Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre , anexe gospodărești, structuri MITek si construcții speciale ” (Ed. IROVAL, 2016) – pag. 141, autor ing. Corneliu Șchiopu.

Utilizarea costului de înlocuire a eliminat necesitatea estimării anumitor forme de depreciere funcțională si pe teren la inspecție clădirii nu s-au identificat alte forme. Pentru clădirea evaluata nu a fost luata in calcul nici o depreciere externa.

denumire	Cămin cultural Chișcăreni
Situația juridica actuala	Domeniul public al comunei Șipote
Amplasament	In satul Chișcăreni – nr. cadastral 61682-C1
Anul construcției	1972
Sdc	458 mp
Tip clădire	Parter
Infrastructura	Fundație continua din beton armat
Structura	Zidărie din cărămidă cu stâlpișori si centuri din beton armat
Finisaje	Pardoseala din beton si parțial dușumea din lemn – aflata într-o stare avansata de degradare ; Tencuieli obișnuite la pereți , zugrăveli cu var – distruse ; Fațade cu tencuieli – praf de piatra ; Tâmplărie din lemn cu geamuri de sticla -distruse trebuie înlocuite
Acoperiș	Șarpantă din lemn cu invelitoare din țiglă ceramica- distrusa in mare parte- trebuie înlocuită
Încălzire	Sobe din teracota sparte si nefuncționale
Utilități	Fără utilități , instalația electrica veche este distrusa in totalitate – trebuie înlocuită
Stare fizica	Clădirea are acoperișul spart/căzut, neutilizata de foarte mult timp, are nevoie de reparații capitale

Utilizare actuala/viitoare	Fost cămin cultural distrus – in conservare, fără utilizare
----------------------------	---

Cămin cultural Chiscărenii -61682-C1

Client: Comuna Sipote

Denumire și adresă obiectiv: sat Chiscăreni, comuna Sipote

Data evaluării: 30.03.2026

Suprafața construită: Sc (mp) = 458,00

Suprafața desfășurată construită: Sdc (mp) = 458,00

Nr. Crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Cantitate (UM)	Cost unitar indexat ⁽¹⁾ (lei/UM)	Cost total (lei)	Coef. corecție distanță de transport ⁽⁴⁾	Coef. corecție manoperă ⁽²⁾	Cost de nou ⁽³⁾ (lei)
			A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
						1,000	1,0000	
Infrastructură								
1	FUNDATII BETON ARMAT	FCV1	458,00	687,8	315.012,4	1,000	1,0000	315.012,4
2	STRUCTURA CLADIRE PARTER	7ZIDPOROT24PFS	458,00	1.534,9	702.984,2	1,000	1,0000	702.984,2
Cost total								1.017.996,6
Finisaj interior								
1	FINISAJ	FINPA	458,00	1.344,2	615.643,6	1,000	1,0000	615.643,6
Cost total								615.643,6
INSTALATII ELECTRICE								
1	INSTALATII ELECTRICE SI 3 SOBE	ELINSOBPA	458,0	300,3	137.537,4	1,000	1,000	137.537,4
Cost total								137.537,4
TOTAL COST DE NOU CU TVA (LEI)								1.771.177,6
TOTAL COST UNITAR DE NOU CU TVA (LEI/MP)								3.867,2
TOTAL COST DE NOU FĂRĂ TVA (LEI)								1.488.384,5
TOTAL COST UNITAR DE NOU FĂRĂ TVA (LEI/MP)								3.249,75

denumire subsistem	anul eval.	an real PIF	Costul de nou(lei)	durata de viață utilă(ani)	uzura fizica liniara an(lei)	vârsta cronologica	vârsta efectivă	deprecierea fizica(lei)	deprecierea fizica(%)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
			CALCUL SCHIOPU	NORMATIVE	6=4:5	7=2-3		9=8X6	10=9:4
FUNDATII	2024	1972	315,012.40	55	5727.5	52	52	297,829.91	94.55
STRUCTURA	2024	1972	702,984.20	55	12781.5	52	52	664,639.61	94.55
FINISAJE	2024	1972	615,643.60	55	11193.5	52	52	582,063.04	94.55
INST. ELECTRICA	2024	1972	137,537.40	35	3929.64	35	35	137,537.40	100.00
			1771178					1,682,070	
TOTAL FARA TVA			1.488.385					1.396.534	
Cost de înlocuire de nou al clădirii								1.488.385 lei fără TVA	
Deprecierea fizica								1.396.534 lei fără TVA	
Cost de înlocuire după scăderea deprecierei fizice								91.851 lei fără TVA	

Deprecierea funcțională (0%)	0
Cost de înlocuire după scăderea deprecierei fizice si funcționale	91.851 lei fără TVA
Deprecierea din cauze externe(0%)	0
Cost de înlocuire după scăderea deprecierei fizice, funcționale si externe	91.851 lei fără TVA
Cost de înlocuire net al clădirii, prin rotunjire la sute	91.851 lei fără TVA
Valoare justă a clădirii Cămin cultural Chișcărenii	91.851 lei fără TVA

Valoare justă clădire Cămin cultural Chișcăreni = 91.851 lei

Starea tehnică

Construcția, edificată în anul 1972, prezintă un grad avansat de degradare fizică, caracterizat prin lipsa finisajelor, deteriorarea accentuată a acoperișului și neutilizarea îndelungată (aproximativ 15 ani). Cu toate acestea, se constată existența elementelor structurale principale, respectiv fundația și zidăria portantă din cărămidă, care sunt păstrate parțial.

Principiu de evaluare

Valoarea construcției a fost determinată prin metoda costului, ținând cont de starea fizică avansată de degradare, dar și de existența unor elemente structurale recuperabile, respectiv fundația și zidăria portantă din cărămidă.

Argument tehnic

- construcția nu mai este funcțională, însă:
 - **fundația este existentă și utilizabilă parțial**
 - **zidăria din cărămidă este păstrată în proporție semnificativă**
- aceste elemente:
 - reprezintă **componente cu cost ridicat în construcțiile noi**
 - pot fi: reutilizate,
 - consolidate,
 - sau valorificate ca material recuperabil

◆ Abordarea de evaluare

Având în vedere caracteristicile constructive și starea actuală, evaluarea nu a fost realizată exclusiv pe baza unei deprecieri integrale a construcției, ci s-a ținut cont de contribuția reziduală a elementelor structurale existente, care pot constitui suport pentru o eventuală reabilitare sau reconversie.

Încadrarea valorii

Valoarea estimată nu reflectă o valoare de utilizare a construcției în forma actuală, ci reprezintă valoarea tehnică a elementelor structurale existente, respectiv fundația și zidăria, considerate ca suport pentru o eventuală reabilitare sau reconversie.

◆ Justificare tehnică

Elementele structurale existente, respectiv fundația și zidăria din cărămidă, reprezintă componente cu pondere semnificativă în costul unei construcții similare, iar existența acestora determină o reducere a costurilor aferente unei eventuale intervenții viitoare. În consecință, acestea conferă imobilului o valoare reziduală superioară valorii de demolare.

◆ Justificare economică

În contextul pieței imobiliare locale, caracterizată printr-un nivel redus al cererii pentru acest tip de imobile, valoarea construcției nu reflectă o utilitate economică actuală, ci o valoare reziduală asociată componentelor constructive existente.

Justificare economică

- costul realizării unei fundații + zidărie la o construcție similară:
↳ reprezintă 60–70% din costul structurii
- chiar în stare degradată, aceste elemente:
 - reduc semnificativ costul unei reconstrucții

- au valoare de piață indirectă

În aceste condiții, s-a considerat oportună menținerea unei valori reziduale semnificative, în cuantum de aproximativ **91.851 lei**, reprezentând contribuția elementelor structurale existente (fundatie și zidărie din cărămidă), ajustată pentru starea de degradare și lipsa utilizării.

👉 „valoarea vine din ce se mai poate salva, nu din clădire ca funcțiune”

◆ Concluzie valoare

În aceste condiții, valoarea construcției a fost estimată la suma de **91.851 lei**, reprezentând valoarea reziduală a elementelor structurale existente, ajustată pentru starea de degradare fizică și lipsa utilizării.

Reconcilierea valorilor și opinia finală

Evaluarea proprietății imobiliare cu numărul cadastral 61682 au fost efectuate de evaluator prin aplicarea uneia din cele trei abordări cunoscute de evaluare :

- comparația directă a vânzărilor, fiind cea mai adecvata atunci exista informații disponibile despre tranzacții si/sau oferte comparabila, cum este în cazul nostru.

- abordarea prin cost

Criteriile cu care evaluatorul ajunge la estimarea valorii finale, fundamentată și semnificativă sunt :adecvarea, precizia si cantitatea informațiilor .

	Abordarea prin comparația directă a vânzărilor	Abordarea prin const -construcție
Adecvarea	Foarte buna	Foarte buna
Precizia	Foarte buna	Foarte buna
Cantitatea de informații	Suficientă	Suficientă

În concluzie, conform criteriilor prezentate mai sus pentru valoarea justă a proprietății imobiliare cu numerele cadastrale **61682**, vom folosi rezultatul obținut prin comparația directă a vânzărilor, abordarea prin cost, fiind cele mai adecvate abordări în concordanță cu scopul evaluării pentru VÂNZARE.

Concluzii asupra valorii

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, **care va fi avută în vedere la stabilirea prețului de VÂNZARE pentru terenul în suprafața 1017,00MP, pentru construcția-CĂMIN CULTURAL în suprafața 458,00 MP.**

Valoarea de piață teren cu nr. cadastral 61682 = 18.149 lei

Valoarea de piață construcție cu nr. cadastral 61682-C1 = 91.851 lei

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, precum și al faptelor prezentate în prezentul raport, **valoarea adecvată, care să constituie punctul de plecare a demersurilor întreprinse în scopul VÂNZĂRII-CUMPĂRĂRII, este prezentată în tabelul de mai jos ce face parte integrantă din prezentul raport de evaluare.**

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare					Valoare de piață	
		Extras carte funciară	Nr. tarla	Nr. parcelă	Nr cadastral	Suprafața din documentația cadastrală (ha)	Euro	Lei
0	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Teren intravilan CURȚI CONSTRUCȚII	61682/25.03.2026	T23	694	61682	1017,00	3560	18.149
2	Construcție-CĂMIN CULTURAL	CF 61682/25.03.2026	T23	694	61682-C1	458,00	18.014	91.851
	TOTAL						21.574	110.000

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării.

Evaluator autorizat,

Iuliana MATEI

41

Raport de evaluare teren intravilan 1017,00mp, Cămin cultural 458,00 mp

Nr.cadastral 661682, sat Chișcăreni, comuna Șipote, Județul Iași

Membru titular ANEVAR



Elaborat

ANEXE

- Anexa nr.1 - extrase de carte funciara pentru informare nr. 61682 din 25.03.2026;
- Anexa nr. 2 – identificarea cadastrala si hărți cu amplasarea proprietăților construcției ;
- Anexa nr. 3 – fotografii ;



ROMANIA
COMUNA ȘIPOSE
JUDEȚUL IASI
PRIMAR



NR 392 din 15 aprilie 2026

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind însusirea și aprobarea Raportului de evaluare numărul 217/1/30/03/2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietăți imobiliare pentru imobilul care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iași, compus din teren în suprafață de 1017 mp. și construcția C1 având o suprafață construită la sol de 458 mp. amplasat în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote, în vederea stabilirii prețului de vânzare ;

Având în vedere :

Procesul verbal de predare lucrare – Raport de evaluare proprietăți imobiliare Comuna Șipote, județul Iași numărul 218 din 31.03.2026, emis de Matei Iuliana – Birou expert etnic judiciar și expertiza evaluator proprietăți imobiliare, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 2502/31.03.2026.

Raportul de evaluare proprietatea imobiliară – teren intravilan curți construcții- 1017 mp., cămin cultural – 458 mp. sat Chișcăreni, Comuna Șipote, număr cadastral 61682, județul Iași, numărul 217/1/ 30.03.2026, emis de Matei Iuliana – Birou expert tehnic judiciar și expertiza evaluator proprietăți imobiliare, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 2502/1/31.03.2026;

Încheierea de intabulare numărul 14006/10.07.2025 a OCPI Iași – BCPI Harlau privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al Comunei Șipote, a imobilului identificat cu număr cadastral 61682, înscris în Cartea Funciară 61682 a Comunei Șipote;

Luând în considerare următoarele:

Imobilul identificat cu număr cadastral 61682, compus din teren în suprafață de 1017 mp. și o construcție C1, identificată cu număr cadastral 61682 –C1, înscrisă în inventar ca „Cămin cultural Chișcăreni”, construită în anul 1972, este o construcție a fostului CAP Chișcăreni, care cu foarte mult timp în urmă, aproximativ acum 30 ani, a fost utilizată pentru organizarea de diverse evenimente, respectiv nunti, botezuri.

Acestă construcție nu mai este utilizată de foarte mult timp, aflându-se într-o stare avansată de degradare. Datorită faptului că acoperișul s-a autodemolat în totalitate apa, ninsoarea, înghețul precum și alte tipuri de fenomene meteorologice pătrund în interiorul acesteia accelerând degradarea pereților și a fundației.

Construcția „Cămin cultural Chișcăreni” constituie un pericol, aceasta putând să se prăbușească în orice moment.

Imobilul „Cămin cultural Chișcăreni” în prezent nu mai este funcțional și nu mai deservește un serviciu public, acesta nemaiputând fi utilizat în scopuri publice fără investiții majore. Având în vedere starea avansată de degradare și lipsa perspectivei reabilitării din fonduri publice, propunem valorificarea prin vânzare.

Menționăm faptul că imobilul nu este utilizat în prezent în scopuri administrative sau sociale și nu face obiectul unor proiecte de investiții publice în perioada următoare, nu este necesar pentru desfășurarea activităților administrației publice locale și nu este prevăzut pentru alte utilizări publice în strategia de dezvoltare locală.

Conform prevederilor **OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ** autoritățile administrației publice locale pot dispune, în condițiile legii, **vânzarea bunurilor din domeniul privat al unității administrative-teritoriale**, cu respectarea principiilor legalității, transparenței și eficienței utilizării resurselor publice.

Menținerea imobilului în patrimoniul UAT generează cheltuieli fără beneficii concrete. Vânzarea imobilului va contribui la creșterea veniturilor proprii ale bugetului local, care pot fi direcționate către investiții de interes public.

În vederea inițierii procedurii de vânzare, conform prevederilor legale, a fost solicitat un **raport de evaluare** care să stabilească **valoarea de piață a terenului**.

Raportul a fost întocmit de evaluatorul autorizat Matei Iuliana – Birou expert tehnic judiciar și expertiza evaluator proprietăți imobiliare, având număr de înregistrare 217/1/30.03.2026, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 2502/1/31.03.2026.

Față de cele relatate mai sus, solicit aprobarea și însușirea Raportului de evaluare nr.217/1/30/03/2026, privind însușirea și aprobarea Raportului de evaluare numărul 217/1/30/03/2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietăți imobiliare pentru imobilul care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iași, compus din teren în suprafața de 1017 mp. și construcția C1 având o suprafață construită la sol de 458 mp. amplasat în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote, în vederea stabilirii prețului de vânzare ;

Inițiator al proiectului de hotărâre
Primar
Puiu Constantin





ROMANIA
COMUNA ȘIPOSE
JUDEȚUL IASI



Comaprtiment administrare patrimoniul
NR 393 din 15 aprilie 2026

RAPORT DE SPECIALITATE,

La proiectul de hotărâre privind aprobarea și însușirea Raportului de evaluare nr.217/1/30/03/2026, privind însușirea și aprobarea Raportului de evaluare numărul 217/1/30/03/2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietati imobiliare pentru imobilul care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iasi, compus din teren în suprafața de 1017 mp. și construcția C1 având o suprafață construită la sol de 458 mp. amplasat în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote, în vederea stabilirii prețului de vânzare ;

Având în vedere:

- a) prevederile art. **art. 363 și art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019** privind Codul administrativ;
- b) **Ordinul ANEVAR nr. 155/2023** privind standardele de evaluare aplicabile;
- c) prevederile art. 108, litera b, ale art. 129, alin. (6), lit. a) și lit.b) și cele ale art. 139 alin (3) lit g) din Ordonanța Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ;
- d) Procesul verbal de predare lucrare – Raport de evaluare proprietăți imobiliare Comuna Șipote, județul Iași numărul 218 din 31.03.2026, emis de Matei Iuliana – Birou expert etnic judiciar și expertiza evaluator proprietati imobiliare, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 2502/31.03.2026.
- e) Raportul de evaluare proprietatea imobiliară – teren intravilan curți construcții- 1017 mp., cămin cultural – 458 mp. sat Chișcăreni, Comuna Șipote, număr cadastral 61682, județul Iași, numărul 217/1/30.03.2026, emis de Matei Iuliana – Birou expert tehnic judiciar și expertiza evaluator proprietati imobiliare, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 2502/1/31.03.2026;

Luând act de :

- Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șipote nr. 82 din 08 iulie 2025 privind trecerea din domeniul public al Comunei Șipote în Domeniul Privat al comunei Șipote a suprafeței de 1017 mp., situată în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote, jud. Iași, amplasată în T 23, CC 694, pe care se află amplasată construcția C1- construcții administrative și social cultural având o suprafață de 458 mp., imobil identificat cu număr cadastral 61682, înscris în Cartea Funciară 61682 a Comunei Șipote;
- Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șipote nr. 47 din 30 martie 2026 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor mobile și imobile care alcătuiesc Domeniul privat al Comunei Șipote, județul Iași;
- Încheierea de intabulare numărul 14006/10.07.2025 a OCPI Iași – BCPI Harlau privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al Comunei Șipote, a imobilului identificat cu număr cadastral 61682, înscris în Cartea Funciară 61682 a Comunei Șipote;

Luând în considerare următoarele:

- Imobilul identificat cu număr cadastral 61682, compus din teren în suprafață de 1017 mp. și o construcție C1, identificată cu număr cadastral 61682 –C1, înscrisă în inventar ca „Cămin cultural Chișcăreni”, construită în anul 1972, este o construcție a fostului CAP Chișcăreni, care cu foarte mult timp în urmă, aproximativ acum 30 ani, a fost utilizată pentru organizarea de diverse evenimente, respectiv nunti, botezuri.
- Această construcție nu mai este utilizată de foarte mult timp, aflându-se într-o stare avansată de degradare. Datorită faptului că acoperișul s-a autodemolat în totalitate, apa, ninsoarea, înghețul precum și alte tipuri de fenomene meteorologice pătrund în interiorul acesteia accelerând degradarea pereților și a fundației.
- Construcția „Cămin cultural Chișcăreni” constituie un pericol, aceasta putând să se prăbușească în orice moment.

- Imobilul „Cămin cultural Chișcăreni” în prezent nu mai este funcțional și nu mai deservește un serviciu public, acesta nemaiputând fi utilizat în scopuri publice fără investiții majore. Având în vedere starea avansată de degradare și lipsa perspectivei reabilitării din fonduri publice, propunem valorificarea prin vânzare.

- Menționăm faptul că imobilul nu este utilizat în prezent în scopuri administrative sau sociale și nu face obiectul unor proiecte de investiții publice în perioada următoare, nu este necesar pentru desfășurarea activităților administrației publice locale și nu este prevăzut pentru alte utilizări publice în strategia de dezvoltare locală.

Conform prevederilor **OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ** autoritățile administrației publice locale pot dispune, în condițiile legii, **vânzarea bunurilor din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale**, cu respectarea principiilor legalității, transparenței și eficienței utilizării resurselor publice.

Menținerea imobilului în patrimoniul UAT generează cheltuieli fără beneficii concrete. Vânzarea imobilului va contribui la creșterea veniturilor proprii ale bugetului local, care pot fi direcționate către investiții de interes public.

În vederea inițierii procedurii de vânzare, conform prevederilor legale, a fost solicitat un **raport de evaluare** care să stabilească **valoarea de piață a terenului**.

Raportul a fost întocmit de evaluatorul autorizat Matei Iuliana – Birou expert tehnic judiciar și expertiza evaluator proprietati imobiliare, având număr de înregistrare 217/1/30.03.2026, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 2502/1/31.03.2026.

În temeiul dispozițiilor articolului 196, alin (1) litera a, din Ordonanța Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, propunem spre analiză și aprobare următoarele:

În urma aplicării metodologiei de evaluare de către evaluatorul autorizat a rezultat o valoare de piață a proprietății imobiliare evaluate, care să constituie punctul de plecare a demersurilor întreprinse în scopul vânzării-cumpărării, exprimată în lei și în euro, respectiv 21.574 euro, echivalent a 110.000 lei pentru terenul în suprafață de 1017 mp. situat în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote, jud. Iași, amplasat în T 23, CC 694, pe care se află amplasată construcția C1- construcții administrative și social cultural având o suprafață de 458 mp., imobil identificat cu număr cadastral 61682, înscris în Cartea Funciară 61682 a Comunie Șipote.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, precum și al faptelor prezentate în raportul de evaluare mai sus menționat, evaluatorul recomandă ca valoare adecvată, care să constituie punctul de plecare a demersurilor întreprinse în scopul vânzării-cumpărării, exprimată în lei și în euro, **respectiv 21.574 euro, echivalent a 110.000 lei pentru terenul intravilan** în suprafață de 1017 mp. categoria de folosință curți construcții, situat în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote, jud. Iași, amplasat în T 23, CC 694, pe care se află amplasată construcția C1- construcții administrative și social cultural având o suprafață de 458 mp., imobil identificat cu număr cadastral 61682, înscris în Cartea Funciară 61682 a Comunie Șipote.

Însușirea raportului de evaluare de către consiliul local este necesară pentru:

- **Asigurarea unei proceduri legale și transparente** de vânzare a bunurilor aparținând domeniului privat al UAT;

- **Stabilirea valorii de piață** a terenului care va constitui prețul de pornire în cadrul procedurii de vânzare (licitație publică sau vânzare directă, după caz);

- **Evitarea oricăror suspiciuni** legate de subevaluare sau supraevaluare a patrimoniului public;

- **Respectarea principiilor bunei gestiuni a patrimoniului public** și a responsabilității administrației publice locale în valorificarea eficientă a bunurilor.

Având în vedere cele mai sus menționate propunem luarea la cunostință și însușirea:

1) Raport de evaluare proprietatea imobiliară – teren intravilan curți construcții - 1017 mp., cămin cultural – 458 mp. sat Chișcăreni, Comuna Șipote, număr cadastral 61682, județul Iași, numărul 217/1/ 30.03.2026, emis de Matei Iuliana – Birou expert tehnic judiciar și expertiza evaluator proprietati imobiliare, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 2502/1/31.03.2026;

**Inspector
Felicia PANTEA**

ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
PRIMĂRIA COMUNEI ȘI POTE

Nr. 3074 din 21.04.2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.15 din 21.04.2026

ÎN SCOPUL:

INFORMARE

Urmare cererii adresate de

Comuna Sipote

domiciliul cu sediul în județul Iași
satul Sipote
Strad Al .Lapusneanu
telefon / fax
înregistrată la nr. 3074 din 21.04. 2026

municipiul orașul Iași
comuna
sectorul nr. 1 bl. sc et. ap.
e-mail

cod poștal

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul

IAȘI

municipiul

orașul

satul

Chiscareni

sectorul

comuna

ȘI POTE

cod poștal 707487

strada

Principală

nr. 1155 bl.

sc.

et.

ap.

sau identificat prin

NR. CAD. 61682

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 7106 / 2015 , faza PUG/PUZ/PUD, aprobată
prin hotărârea Consiliului județean/local ȘI POTE nr. 62 / 29.06.2018

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul situat în intravilan, str Principală, nr. 1172, sat . Chiscareni , comuna Sipote și se afla în domeniul privat al comunei Sipote pe care exista o clădire .

Imobilul nu se afla în zona de protecție a vreunui monument istoric și nu este pe lista monumentelor istorice

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală : curți construcții

Folosința propusă : infomare

3. REGIMUL TEHNIC:

Suprafata teren : 1017 mp, C1-458 mp ,

Terenul se afla în UTR 3 –Zona cu functiuni mixte
POT 30%, CUT 0,90/ADC teren

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru / întrucât:

INFORMARE

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IAȘI - str. Th. Văscăuțeanu, nr. 10 bis, municipiul Iași, județul Iași

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism;

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) Documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3. Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

☐

☐

☐

☐

d.4. Studii de specialitate

☐ Verificare cerințe

☐

☐

☐

☐

☐

☐

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) Dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Puiu Constantin

L.S.

SECRETAR,
Ursu Mariana

Responsabil urbanism,
Prenume NUME Gradinaru Camelia

CG

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61682 Sipote

Nr. cerere	10698
Ziua	25
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205077985



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Iasi, UAT Sipote, Loc. Chiscareni

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61682	1.017	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard din lemn între punctele 5-8 și 2-7, cu gard din plasa între punctele 8-10, 10-11 și 11-7 și neîmprejmuit între celelalte puncte.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	61682-C1	Jud. Iasi, UAT Sipote, Loc. Chiscareni	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:458 mp; Construcție-Camin Cultural, edificata in anul 1972, construita din caramida, in suprafata construita de 458.00 mp , conform Adeverintei Nr. 3928/12.05.2017. Nu detine certificat de performanta energetica si nu este dotata cu lift.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27394 / 05/10/2023		
Act Notarial nr. 1695, din 04/10/2023 emis de Hauca Ovidiu Sergiu;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 61682 a imobilului cu numarul cadastral 61682 / UAT Sipote, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 60429 inscris in cartea funciara 60429;	A1
Act Administrativ nr. 66, din 09/10/2015 emis de Comuna Sipote; Act Administrativ nr. 3928, din 12/05/2017 emis de Comuna Sipote;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA SIPOTE , domeniu privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 60429/Sipote, inscrisa prin incheierea nr. 9295 din 17/05/2017;	A1, A1.1 / B.3
14006 / 10/07/2025		
Act Administrativ nr. 82, din 08/07/2025 emis de CONSILIUL LOCAL SIPOTE;		
B3	se noteaza trecerea din domeniul public in domeniul privat al Comunci Sipote	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	1.441
3	4	6.068
4	5	5.8
5	6	6.104
6	7	1.407
7	8	2.047
8	9	10.42
9	10	9.518
10	11	33.354
11	12	29.989
12	1	35.978

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/03/2026, 11:29

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



ROMANIA
COMUNA ȘIPOSE
JUDEȚUL IASI
SECRETAR



NR 394 din 15 aprilie 2026

AVIZ

Pentru legalitate privind însușirea și aprobarea Raportului de evaluare nr.217/1/30/03/2026, privind însușirea și aprobarea Raportului de evaluare numărul 217/1/30/03/2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietăți imobiliare pentru imobilul care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iasi, compus din teren în suprafața de 1017 mp. și construcția C1 având o suprafață construită la sol de 458 mp. amplasat în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote, în vederea stabilirii prețului de vânzare ;

Secretarul General al comunei Șipote, Județul Iași , abilitat de dispozițiile art.243, alin.(1), lit.“a” din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, analizând proiectul de hotărâre inițiat, care are la bază referatul de aprobare nr. 392 din 15 aprilie 2026 , formulat de – Constantin Puiu - Primarul, înaintez către Consiliul Local prezentul aviz ,

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei Șipote , am constatat că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă ale proiectului de hotărâre, respectiv :

- S-au respectat normele de tehnică legislativă pentru elaborarea proiectului de hotărâre , respectiv prevederile Legii nr.24/2000 , republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Este însoțit de rapoartele de specialitate conform art 136 alin (8) din O.U.G. n r. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ ;
- Este inițiat de domnul Primar conform art 136 alin (1) din O.U.G. n r. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ ;

Prin urmare , AVIZEZ FAVORABIL proiectul de hotărâre privind aprobarea și însușirea Raportului de evaluare nr.217/1/30/03/2026, privind însușirea și aprobarea Raportului de evaluare numărul 217/1/30/03/2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietăți imobiliare pentru imobilul care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iasi, compus din teren în suprafața de 1017 mp. și construcția C1 având o suprafață construită la sol de 458 mp. amplasat în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote, în vederea stabilirii prețului de vânzare ;

Secretar al UAT Șipote
Mariana URSU